

(Onder)verhuur van een appartement aan toeristen Mag dat als je eigenaar of huurder bent?



Het aantal overnachtingen van toeristen in Nederland blijft stijgen. Vorig jaar hebben bijna vijftig miljoen boekingen van hotels, campings en vakantieparken plaatsgevonden (CBS). Ook steeds meer appartementen worden geheel of gedeeltelijk verhuurd aan toeristen. Dit vindt vaak plaats via de bemiddeling van platforms zoals Airbnb en Booking. Door middel van die platforms kunnen particulieren hun appartement eenvoudig aan toeristen aanbieden. Amsterdam vormt het centrum van dit fenomeen, maar ook daarbuiten groeit het aantal accommodaties dat door particulieren voor niet langer dan een paar nachten per gast wordt verhuurd.

Eigenaars en huurders van appartementen, die het appartement (onder)verhuren aan toeristen, kunnen het verwijt krijgen dat die verhuur tot overlast leidt. Buren kunnen stellen dat zij belang hebben bij het verbieden of beperken van de verhuur van een woning aan toeristen. Dit kan leiden tot conflicten binnen de vereniging van eigenaars.

We zullen stilstaan bij de regels die in dit verband relevant zijn. Eerst kijken we naar de regels die gelden voor de *eigenaar* van een appartement. Daarna staan we stil bij de regels die gelden voor de *huurder* van een appartement, die het appartement zelf (onder)verhuurt aan derden. Vervolgens wordt de vraag beantwoord wat je kunt

doen tegen de verhuur van appartementen aan toeristen binnen het complex waarvan je onderdeel bent, indien de vereniging weigert daar handhavend tegen op te treden. Tot slot wordt kort stilgestaan bij de vraag wat je als eigenaar kunt doen indien je het appartement wil verhuren, maar de vergadering weigert daar toestemming voor te geven.

De eigenaar die zijn appartement aan toeristen wil verhuren

Het uitgangspunt, dat voortvloeit uit de aard van het eigendomsrecht, is dat een eigenaar bevoegd is zijn appartement aan anderen in gebruik te geven, ongeacht de aard en de duur daarvan. Die bevoegdheid wordt in het geval van een appartement op twee manieren begrensd. Enerzijds volgt uit het burendrecht, dat het gebruik van een appartement niet tot een vorm van hinder mag leiden die onrechtmatig is. Indien gasten, die zich in het appartement bevinden, zich goed gedragen, zal geen sprake zijn van hinder. Anderzijds volgt uit het appartementsrecht, dat het reglement bepalingen kan inhouden over onder meer het gebruik van de privégedeelten, die een beperking van het gebruik daarvan impliceren. Een aantal van de regels in de modelreglementen (MR) is relevant in het kader van de verhuur van het appartement aan toeristen.

De modelreglementen bepalen dat een privégedeelte moet worden gebruikt overeenkomstig de *bestemming* die het volgens de splitsingsakte heeft. Een appartement dat bestemd is om als woonruimte te worden gebruikt, mag niet voor een ander doel worden gebruikt, zoals bijvoorbeeld de vestiging van een winkel. Alleen als de vergadering hiervoor toestemming geeft, mag het appartement worden gebruikt voor een doel dat afwijkt van de bestemming die het volgens de splitsingsakte heeft.

Het is de vraag of de bestemming van het appartement als woonruimte met zich meebrengt dat het appartement niet aan toeristen mag worden verhuurd. Heeft die verhuur immers niet een commercieel

doel, waardoor het als een bedrijfsmatig gebruik van het appartement aangemerkt moet worden en daardoor in strijd is met de bestemming als woonruimte?

Onder omstandigheden kan de verhuur van een appartement aan toeristen – of anderen die daarin niet langer dan een paar nachten willen verblijven – in strijd zijn met de verplichting het appartement te gebruiken als woonruimte. Bepalend is of de huurder het appartement gebruikt als woning. Als de huurder dat niet doet, dan wordt het appartement, vanzelfsprekend, niet als woning en daardoor in strijd met de bestemming daarvan gebruikt. In rechtspraak is geoordeeld dat het gebruik van een appartement door toeristen voor slechts een paar dagen betekent, dat het appartement niet als woning wordt gebruikt.¹ Met welk motief de eigenaar het appartement aan toeristen verhuurt, zoals (niet) een winsttoegmerk, is in dat verband van ondergeschikt belang. Dit is jurisprudentie die inmiddels algemeen lijkt te worden toegepast.²

Een geschil over het antwoord op de vraag of de verhuur van een appartement aan toeristen, oftewel verhuur voor niet langer dan een aantal nachten per gast, is toegestaan, kan worden voorkomen door in het reglement te bepalen of en wanneer *short stay*-verhuur is toegestaan. In het modelreglement uit 2017 is bijvoorbeeld bepaald dat het niet is toegestaan een appartement te verhuren voor korter dan zes maanden. In dat modelreglement is benadrukt dat het niet is toegestaan een appartement “*één of meer nachten tegen betaling ter beschikking te stellen,*” “*ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt.*” Dit is geen absoluut verbod, omdat het modelreglement bepaalt dat de vergadering toestemming kan geven om van dat verbod te mogen afwijken.

In een uitspraak van de rechtbank Rotterdam van dit jaar is een eigenaar door de rechter veroordeeld tot het staken van de verhuur van zijn appartement aan toeristen.³ De eigenaar werd daarnaast veroordeeld tot het plaatsen van advertenties waarin hij zijn appartement aanbood. In het reglement, dat op die splitsing van toepassing was, was bepaald dat het verboden was een appartement “voor korte

duur te verhuren.” Die bepaling heeft de vereniging uitgewerkt in het huishoudelijk reglement, waarin was bepaald dat “*onder verhuur voor korte duur in ieder geval verhuurder voor minder dan 42 dagen wordt verstaan.*” Het bestuur wees de eigenaar erop dat hij dat verbod had overtreden. Vervolgens bleek dat hij, ondanks de gesprekken die daarover waren gevoerd, het verbod bleef schenden. Vervolgens heeft de vereniging met succes in een gerechtelijke procedure gevorderd dat de eigenaar zou worden veroordeeld tot het nakomen van zijn verplichtingen.

De huurder die het appartement aan toeristen wil (onder)verhuren

Mogelijk huurt iemand een appartement en wil hij dit zelf aan toeristen of anderen onderverhuren. Die onderverhuur leidt er toe dat de eigenaar van het appartement handelt in strijd met het reglement, tenzij de vergadering toestemming heeft gegeven voor het gebruik van het appartement in strijd met de bestemming als woonruimte. Het reglement biedt de vereniging de mogelijkheid om tegen die eigenaar maatregelen te nemen, waarvan de rechtspraak waarnaar hierboven verwezen is voorbeelden zijn.

Daarnaast bepaalt de wet dat bepalingen in het reglement over het gebruik van het appartement, waaronder de bepaling dat een gebruik overeenkomstig de aan het appartement gegeven bestemming verplicht is, rechtstreeks van toepassing zijn op de huurder van het appartement. Dat betekent dat de vereniging ook van de huurder nakoming van het reglement, voor zover het op de huurder van toepassing is, kan afdwingen. Dit kan uiteindelijk er zelfs toe leiden dat de vereniging de ontruiming van het appartement kan bewerkstelligen. Een huurder dient er verder op bedacht te zijn, dat de wet bepaalt dat het niet toegestaan is de woonruimte te onderverhuren aan derden. In beginsel bestaat alleen een uitzondering voor hospiteren. Dit is anders als hierover afspraken worden gemaakt met de eigenaar – hoewel die eerst zal moeten onderzoeken hoe die afspraken zich verhouden tot het reglement. Indien de huurder in strijd met het verbod handelt, riskeert hij dat de huurovereenkomst wordt ontbonden en dat de woning op last van de rechter wordt ontruimd.

¹ Hof Den Haag 16 juni 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:1022, NJF 2020/422.

² Rb. Rotterdam 26 september 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:8906.

³ Rb. Rotterdam 10 april 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:3278, NJF 2024/243.



bvd
advocaten

Recht doen.

Geschil binnen uw VvE?

Onze specialisten weten wat er speelt in VvE's. Wij adviseren u met kennis van zaken vanuit een praktische insteek. Als het kan, dan komen we tot een oplossing met alle betrokken partijen. Als het moet, dan procederen we op het scherp van de snede om recht te doen aan uw belangen. Even sparren? Neem gerust vrijblijvend contact met ons op.

www.bvd-advocaten.nl



Wat kun je doen als je wil dat de buren stoppen met de verhuur aan toeristen

Veel vereniging zijn niet actief. Dat kan een probleem zijn, omdat de vereniging verantwoordelijk is voor de handhaving van het reglement en het optreden tegen de leden. Wat kun je doen als je wil dat de vereniging optreedt tegen een eigenaar, omdat toeristen van zijn appartement gebruik maken, maar dat niet gebeurt omdat de vereniging passief is of weigert te handelen. In dit geval zijn in ieder geval drie opties denkbaar.

Allereerst kun je de vergadering het besluit laten nemen handhavend tegen een eigenaar op te treden. Dit besluit moet het bestuur uitvoeren. Het is belangrijk altijd een poging te hebben gedaan om een dergelijk besluit tot stand te laten komen, voordat je een vervolgstap zet.

Indien de vergadering weigert dat besluit te nemen, kun je de kantonrechter verzoeken een machtiging te verlenen op grond waarvan je namens en ten behoeve van de vereniging handelingen kunt verrichten. Daarnaast kun je, onder omstandigheden, persoonlijk een vordering tegen de mede-eigenaar instellen, om hem door de rechter te laten veroordelen tot het nakomen van het reglement.

Wat kun je doen als je zelf je appartement wil verhuren aan toeristen

De modelreglementen bieden de mogelijkheid om het appartement te gebruiken voor een an-

der doel dan woonruimte, mits de vergadering daarmee instemt. Dit leidt tot de vraag of de vergadering altijd mag weigeren die toestemming te geven. Dat is niet zonder meer het geval: de vergadering moet namelijk een redelijk belang hebben bij het weigeren van die verlenen van toestemming. Relevant is om die reden de vraag wanneer de vergadering geen redelijk belang heeft bij weigeren van het verlenen van toestemming aan het verhuren van het appartement aan toeristen. Dit is afhankelijk van alle omstandigheden van het geval.

Het is om die reden niet het geval dat een absoluut verbod op de verhuur van het appartement aan toeristen bestaat. Dit is anders indien het reglement bepaalt dat het niet mogelijk is dat de vergadering geen toestemming kan geven voor het gebruiken van het appartement in afwijking van de bestemming als woonruimte. Dit is ook anders indien het reglement expliciet verbiedt dat appartementen worden verhuurd aan toeristen.

Conclusie

De verhuur van appartementen via platforms zoals Airbnb en Booking is populair. Dit kan echter tot onenigheid leiden binnen een appartementencomplex. Verhuur aan toeristen staat vaak op gespannen voet met de verplichtingen die op een eigenaar rusten. Het biedt alle betrokkenen zekerheid om over de verhuur van een appartement aan derden regels vast te leggen in het reglement dan wel in het huishoudelijk reglement.

Nieuw: regulatie van het verrichten van incassowerkzaamheden Mogen de vereniging en haar beheerder de schulden van de leden nog incasseren?

Mogelijk is iemand een geldbedrag aan verschuldigd, maar betaalt hij die niet. Je kunt dan een termijn stellen waarbinnen de schuldenaar zijn schuld moet hebben voldaan. Als betaling uitblijft, kun je meer incassomaatregelen treffen. Dat kan ook worden uitbesteed aan een incassobureau. Het incassobureau verstuurt aanmaningen, treedt eventueel in gesprek met de schuldenaar, onderhandelt over een betalingsregeling of start eventueel een gerechtelijke procedure. Ook een vereniging van eigenaars kan te maken hebben met schuldenaars die hun betalingsverplichtingen niet nakomen. Die schuldenaars kunnen niet alleen derden zijn, maar ook de eigen leden.

Tot recent mocht iedereen zonder meer bedrijfsmatig geldbedragen incasseren voor een ander. Sinds kort is hierin echter verandering gekomen door de *Wet kwaliteit incassodienstverlening* (hierna: de wet).⁴ Om civielrechtelijk gezien met succes incassowerkzaamheden te kunnen uitvoeren, is het verplicht om ingeschreven te staan in een register. Voor gerechtsdeurwaarders en advocaten geldt die verplichting overigens niet. Om in register te kunnen worden ingeschreven, dien je aan een aantal vereisten te voldoen.

De wet bepaalt dat het verboden is zonder registratie “buitengerechtelijke incassowerk-

⁴ Staatsblad 2022, 186.

VVE BEHEER DOEN WE SAMEN



Bel ons voor
meer informatie:
088 - 200 70 45



www.nmgvvebeheer.nl

Door onze landelijke dekking
zijn we altijd dichtbij

Nijmegen • Amsterdam • Heerlen • Groningen • Rijssen • Eindhoven



Beheerder
Gecertificeerd door
door SKG-IKOB



INTERCOM SYSTEEM VERVANGEN? KIES VOOR DESIGN.

5 JAAR
GARANTIE

Handsfree monitor, 5" beeld-
scherm én verlichte toetsen.
Dat is de serie GTwin.

Art 1/GTwin TEKNA-S GTwin Art 5W/GTwin



ART 5W/GTWIN

De monitoren en het intercom-toestel van de serie GTwin zijn standaard rijk uitgerust. Hiermee kiest u voor een tijdloos design en bent u voorbereid op de toekomst. De Art 5W/GTwin is handsfree en heeft een 5" beeldscherm waarop bezoekers dag en nacht haarscherp zichtbaar zijn. En met behulp van de verlichte toetsen is de bediening uiterst intuïtief.

TEKNA-S GTWIN

Een praktische no-nonsense monitor met telefoonhoorn. Op de smartphone zien wie er voor de deur staat? Dat kan met de licentievrije GTwin app. Met een multi-user gateway per gebouw krijgen alle monitoren in het gebouw automatisch deze feature.

Neem contact met ons op voor een uitgebreide demonstratie.



Telefoonnummer: **075 62 17 628**

www.vercoma.nl

E-mail: verkoop@vercoma.nl

zaamheden te verrichten of aan te bieden.” Met buitengerechtelijke incassowerkzaamheden worden bedoeld “activiteiten ter verkrijging van voldoening buiten rechte tot betaling van een geldsom”, oftewel pogingen om een ander te bewegen een geldbedrag te betalen, zoals het versturen van aanmaningen. Als iemand als incassobureau optreedt die niet is ingeschreven in het register, dan ben je niet verplicht een geldbedrag aan hem te betalen als hij dat vordert.

Betekent dit dat een vereniging van eigenaars zelf geen incassomaatregelen mag treffen jegens haar eigen leden, tenzij zij is ingeschreven in voornoemd register? Dat is niet het geval, omdat de wet bepaalt dat zij enkel van toepassing is indien aan drie voorwaarden is voldaan: (i) de incassowerkzaamheden moeten worden verricht in de uitoefening van een bedrijf; (ii) de incassowerkzaamheden moeten worden verricht voor (lees: ten behoeve van) een derde en in ruil voor een vergoeding (ii) ende incassowerkzaamheden moeten zijn gericht tegen een natuurlijk persoon – dus niet tegen een bedrijf – die in Nederland woont. De vereniging van eigenaars zal aan twee van de drie voorwaarden niet voldoen. Zij maakt van het incasseren van vorderingen immers niet haar bedrijf. Daarnaast incasseert zij geldbedrag niet voor een ander, maar voor zichzelf. In de toelichting op de wet heeft de minister bevestigd dat de wet niet van toepassing is op het incasseren van eigen vorderingen.

Indirect kan de wet mogelijk wel tot een complicatie voor de vereniging van eigenaars leiden.

Veel verenigingen van eigenaars worden bijgestaan dan wel bestuurd door een beheerder. De beheerder incasseert voor de vereniging de bijdragen van de leden. De beheerder lijkt wel te vallen onder de reikwijdte van de wet. Dat betekent dat zij als incassobureau zal moeten worden ingeschreven in het register – en daardoor aan de voorwaarden daarvoor moet voldoen – dan wel dat zij de incassowerkzaamheden voor de vereniging staakt. Indien de beheerder de incassowerkzaamheden staakt, zal de vereniging zelf de bijdragen moeten incasseren dan wel een beroep moeten doen op een incassobureau. Branchevereniging hebben er op gewezen dat de kosten van de vereniging hierdoor mogelijk zullen stijgen.

Een beheerder zou er voor kunnen kiezen zich in het register te laten inschrijven. Daarvoor moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, zoals aan kwaliteitseisen. Die verplichtingen lijken niet onoverkomelijk te zijn. Mogelijk is dat anders indien de beheerder een klein kantoor heeft met weinig personeel. Omdat het risico bestaat dat verenigingen van eigenaars zich tot een incassobureau zullen wenden, zal het voor de beheerder mogelijk lonen om te investeren in het voldoen aan de kwaliteitseisen, waardoor hij zich ook in het register kan laten inschrijven.

Mogelijk kunnen de vereniging en de beheerder er voor zorgen dat de incassowerkzaamheden die de beheerder voor de vereniging verricht niet onder de reikwijdte van de wet vallen. De beheerder zou namelijk als bestuurder kunnen worden aangesteld – wat vaak al het geval is – en in die hoedanigheid namens de vereniging richting de leden kunnen optreden. In dat geval treedt juridisch gezien de vereniging zelf op in plaats van de beheerder, terwijl de beheerder feitelijk de werkzaamheden uitvoert.

Het is de vraag wat de toezichthouder van de wet hiervan vindt. Mogelijk is die van mening dat een dergelijke constructie er ten onrechte toe leidt dat de beheerder niet onder de reikwijdte van de wet zou vallen. De rechter zal zich hierover uiteindelijk moeten uitspreken. Die rechtspraak is tot op heden niet geweest, omdat de wet pas sinds kort in werking getreden is. Verdedigbaar is het standpunt, dat de beheerder niet onder de reikwijdte van wet valt indien hij in de hoedanigheid van bestuurder namens de vereniging jegens diens leden optreedt, in ieder geval wel.

